apa-apa tindakan selepas bertahun-tahun telah berlalu hingga sekarang.

Walau bagaimanapun, tidak ada sesuatu pun dalam perjanjian jual beli itu yang boleh membuat plaintif bertanggungan kepada defendan kerana cara dua lot itu digunakan. Defendan membeli dua lot itu mengikut keadaanya pada masa itu. Plaintif, dalam perjanjian jual beli itu, tidak membuat representasi atau jaminan tentang kegunaan tanah itu atau apa-apa komitmen untuk memastikan tanah itu ditukar kategori. Waranti dalam fasal 6.1(h) perjanjian jual beli itu adalah semata-mata waranti tentang tuntutan-tuntutan yang ada terhadap plaintif dari mana-mana pihak berkuasa berkenaan dengan tanah-tanah yang dijual itu dan bukan waranti tentang penggunaan tanah. Walau bagaimanapun, adalah salah membiarkan defendan terus memegang wang itu hingga bila-bila, sementara menunggu perkara yang tidak mungkin berlaku, iaitu mereka dihadapkan dengan tindakan yang memaksa mereka membuat seusuatu permohonan di bawah s. 124 yang akan memerlukan bayaran premium.

SILVADORAI A/L MANIAM & SATU LAGI

lwn.

PENTADBIR TANAH DAERAH, BENTUNG

MAHKAMAH TINGGI, TEMERLUH
DATO' HJ. LAMIN BIN HJ. MOHD YUNUS H.
[RUJUKAN TANAH NO. 15-7-89]
29 OKTOBER 1993

PENGAMBILAN BALIK TANAH: Pampasan - Samada taksiran pampasan terlalu rendah - "Injurious affection" - Samada pemohon berhak kepada pampasan tambahan bagi "injurious affection" - Samada bahagian tanah yang tidak diambil balik sebegitu kecil sehingga menjejaskan nilainya.

Pemohon dalam kes ini adalah pemilik berdaftar kepada 4.6 ekar tanah di dalam Mukim Bentung, Pahang Darul Makmur. Dalam tahun 1989 seluas 3 ekar 32 pole tanah tersebut telah diambil balik oleh responden dan meninggalkan baki seluas lebih sedikit 1 ekar yang tidak diambil balik. Pemohon membuat bantahan atas penilaian yang dibuat oleh penilai kerajaan atas alasan bahawa penilaian RM43,725 se ekar yang dibuatnya adalah terlalu rendah. Pemohon sebaliknya mengemukakan penilaian yang dibuat oleh penilai swasta yang menilai harga pasaran tanah tersebut pada kadar RM88,000 se ekar. Pemohon juga memohon pampasan tambahan bagi "injurious affection" oleh kerana baki tanah yang tinggal dan tidak diambilbalik sudah menjadi terlalu kecil dan dengan itu nilai pasarannya menjadi terjejas.

Diputuskan:

[1] Lot tanah yang diambil untuk perbandingan oleh penilai swasta adalah tidak sesuai oleh kerana award yang dibuat terhadap tanah itu berlaku tujuh tahun yang lampau dimana waktu itu adalah zaman kegemilangan bagi hartanah dan harga tanah pada keseluruhannya adalah lebih tinggi dari harga pasaran pada tahun 1989. Oleh itu asas penilaian penilai swasta tersebut adalah tidak sesuai.

[2] Tanah yang tinggal itu tidak boleh dikatakan kecil sehingga tidak ada apa yang boleh diperbuat dengannya. Tanah tersebut lebih dari satu ekar dan biasanya tanah yang sebesar itu senang hendak dijual. Adalah tidak

dapat diterima kalau dikatakan bahawa pengambilan balik tanah dengan meninggalkan tanah seluas lebih dari satu ekar akan mendatangkan "kerosakan" kepada tanah itu sehinggakan ianya tidak dapat digunakan atau diperniagakan.

[Bantahan ditolak].

Perundangan yang dirujuk:
Akta Pengambilan Balik Tanah 1960, s. 8

Sumber-sumber lain yang dirujuk:
Compulsory Acquisition of Land in India, Fifth New Revised and Enlarged 1985 Edn., m.s. 659

Bagi pihak pemohon - K.Gandhinesen; T/n. Manaf Kuhan & Gandhinesen
Bagi pihak responden - Othman Abdullah, Penolong Penasihat Undang-Undang, Pahang Darul Makmur

ALASAN PENGHAKIMAN

Hj. Lamin bin Hj. Mohd. Yunus H:
Pembantah-pembantah dalam kes ini telah membuat rujukan ini atas alasan-alasan seperti dalam Borang N yang mana rengkasnya ialah pampasan yang ditaksir dan ditawarkan oleh Pentadbir Tanah Daerah Bentung, Pahang Darul Makmur kepada mereka adalah rendah. Tanah yang berkenaan telah ditaksirkan oleh Penilai Daerah, Temerluh atas kadar RM43,725 seekar atau RM108,000 sehektar dan ditawarkan dengan harga RM43,800 seekar sepertimana yang tertera di Borang H.

Penilai sewasta bagi pihak pembantah-pembantah telah menilai bahagian tanah yang diambil balik itu dengan kadar RM88,000 seekar atau RM217,448 sehektar. Di samping itu, nilai atas "injurious affection" juga dibuat sebagai tambahan kepada jumlah pampasan yang dipohon.

Saya perhatikan bahawa perbezaan nilai tanah di antara penilai kerajaan dan penilai swasta timbulnya terutama sekali disebabkan mereka menggunakan tanah perbandingan yang berlainan dangan membuat perkiraan tersendiri.

Tanah yang diambil balik dalam rujukan ini ialah sebahagian besar lot 358, seksyen 15 GM, 158 Mukim Bentung, iaitu seluas 3 ek. Ord. 32 p. daripada 4.64860 ekar. Tanah ini telah diwartakan di bawah sek.8 Akta Pengambilan Balik Tanah 1960 pada 2 Mac 1989.

Penilai swasta (PW1) telah membuat perbandingan dengan 3 keping tanah, iaitu lot 2397, lot 178 dan lot 3545. Adalah nyata bahawa $^{3}/_{4}$ bahagian daripada seluas 3 ekar bagi lot 2397 telah dijual pada Ah Tong Enterprise Sdn. Bhd. Bentung pada 17 Julai 1989 dengan harga RM165,000. Ini bermakna RM108,205 sehektar. Pada PW1 lot ini adalah satu perbandingan yang secucuk bagi menentukan nilai tanah bagi lot 358 kerana pindahmilik $^{3}/_{4}$ bahagian lot 2397 telah berlaku melalui satu jualan yang mana juga telah berlaku dalam bulan Julai 1989, iaitu boleh dikatakan lebih kurang semasa dengan tarikh pemewartaan lot 358.

PW1 membuat perbandingan tanah yang terlibat (lot A 358) dengan lot 2397 dengan berdasarkan harga jualbeli atas kiraan PW1 berharga RM181,205 sehektar. Tetapi tanah itu telah dinilai atas kadar RM108,000 sehektar. Apa yang memeranjatkan ialah PW1 telah menilai lot 358 dengan kadar lebih kurang dua kali ganda dari nilai lot 2397. Tidak ada sebab atau alasan yang munasabah yang ditunjukkan oleh PW1 mengapa lot 358 dinilai begitu lebih tinggi. Kedua-dua lot itu berada dalam kawasan yang sama. Nilaian telah dibuat dalam tahun yang sama. Luas tanah lebih kurang sama. (Luas lot 358 ialah 4.65 ekar sementara lot 2397 luasnya ialah 3 ekar). Saya juga bersetuju dengan pendapat DW1 bahawa adalah juga tidak sesuai mengambil lot 178 untuk membuat perbandingan kerana award yang dibuat ialah 7 tahun terdahulu, iaitu dalam tahun 1982 apa yang dipanggil zaman kegemilangan bagi hatanah (property boom). Tahun 1989 pula adalah masa mulanya pemulihan bagi pasaran hartanah selepas zaman kemelesetan sejak tahun 1985. Oleh itu adalah agak sukar untuk membuat penilaian yang saksama. Nampaknya adalah benar mengikut kajian DW1 bahawa bagi keseluruhan Daerah Bentung terdapat kejatuhan nilai tanah sebanyak lebih kurang 60% di antara tahun 1981/82 dan tahun 1989. Misalnya bagi lot 2064 pindahmilik telah berlaku dengan harga jualbeli dalam bulan April, 1989 sejumlah RM52,576 sehektar. Manakala lot sebelahnya, iaitu lot 2086 telah dipindahmilik dengan harga RM130,900 sehektar dalam bulan September 1981. Ini menunjukkan kejatuhan harga sebanyak 60% bagi lot 2064 dalam tahun 1989. Begitu juga dengan Lot 178, award telah diberi atas nilai RM80,000 seekar dalam tahun 1982, iaitu dalam zaman melambungnya harga hartanah. Tidak ketinggalan juga bahawa lot 3545 (dengan nilai RM82,500 seekar) termasuk dalam zaman yang sama. Maka lot-lot itu adalah

tidak sesuai untuk digunakan sebagai perbandingan. Tahun 1989 merupakan tahun kejatuhan nilai. PW1 dalam pemeriksaan balasnya akui bahawa ia tidak membuat kajian sebegitu bagi keseluruhan Daerah Bentung. Jadi, ia tidak dapat membuat sebarang komen.

Saya bersetuju bahawa lot 2064 adalah lebih besar dari lot 358, iaitu lebih kurang tiga kali ganda besarnya dan telah dipindahmilik dalam bulan April, 1989 dengan harga RM52,576.24 sehektar dengan kedudukannya di lapisan ketiga. Dengan fakta-fakta itu adalah tidak sukar untuk membuat penyelarasan bagi menentukan nilai lot 358. Kalau digandakan sahaja harga lot 2064 untuk dijadikan nilai bagi lot 358 adalah munasabah pada pendapat saya yang mana adalah lebih kurang sama dengan penilaian DW1.

Saya rasa tidak perlu meneruskan selidikan saya untuk mencari penentuan nilai yang berpatutan dan manusabah. Saya berpuashati dengan penilaian yang dibuat oleh DW1. Asas penilaian PW1 adalah tidak menyakinkan. Juga PWl akui yang ia tidak buat selidikan terhadap kejatuhan nilai tanah di antara 1982 hingga 1989 bagi keseluruhan Daerah Bentung.

Tuntutan kedua ialah berkenaan "injurious affection" terhadap tanah yang tinggal dan tidak diambil balik, iaitu seluas 1.4486 ekar. Mengikut laporan penilaian P1, PW1 telah membuat penilaian atas kadar RM65,234 sehektar yang mana merupakan 30% anggaran kerosakan. Dengan itu adalah dituntut sejumlah RM38,227. Di perenggan 11.1 pada P1, PW1 telah memberi alasan harga tanah yang tinggal itu akan jatuh disebabkan luas tanah itu kecil dan tidak lagi sesuai untuk sebarang pembangunan. Bentuknya juga adalah luar biasa dan kedudukannya berdekatan dengan loji air yang hendak dibina itu. Pada saya tanah yang tinggal itu tidak boleh dikatakan kecil sehinggakan tidak ada apa yang boleh diperbuat dengannya. Ianya lebih dari satu ekar. Biasanya tanah yang sebesar itu senang hendak dijual. Ianya terletak di lapisan kedua dan dikeliling oleh projek perumahan. Sungguhpun di masa kini ianya berkategorikan pertanian saya percaya kategorinya boleh digantikan dengan kategori bangunan sekiranya dipohon dengan adanya terwujud keadaan sekitarnya. Sungguhpun soal menukarkan kategori tanah tidak diperbahaskan dalam perbicaraan kes ini, tetapi ianya bukanlah satu perkara yang tidak mungkin memandangkan kedudukan tanah itu. Namun demikian saya tidak dapat menerima bahawa pengambilan balik tanah dengan meninggalkan sebahagian tanah seluas lebih dari satu ekar akan mendatangkan "kerosakan" kepada tanah itu sehinggakan ianya tidak dapat digunakan atau diperniagakan. Izinkan saya menarik petikan dari buku Aggrawala bertajukkan **"Compulsory Acquisition of Land in India"** (Fifth New Revised and Enlarged 1985 Edn.) di muka surat 659 yang mana memberi panduan caramana hendak menguji keadaan "injurious affection" seperti berikut:

> The test is this. Where by the construction of works there is a physical interference with any right, public or private, which the owners or occupier, of property are by law entitled to make use of in connection with such property and which rights gives an additional market-value to such property apart from the uses to which any particular owner or occupier might put it, there is a title to compensation if by reason of such interference to property a property is lessened in value." "Injurious affection" really means a depreciation in value.

Jenis kegunaan tanah yang berkenaan ialah "Pertanian" dan pemilik tanah itu tidak ada menjalankan sebarang perniagaan atau projek yang berhasil di atas tanah yang tidak diambil balik. Dengan adanya loji air di situ, tidak ada penunjuk yang loji air itu akan menjadi penghalang, pengganggu kepada kegunaan tanah itu sekarang yang mana ditanam dengan koko. Tidak ada rumah kediaman di situ. Jadi soal gangguan kepada laluan pun tidak bangkit.

Oleh itu permohonan ini adalah ditolak dengan kos.